

الحوار المحضّر: أي إسلام؟

www.alhiwar.org



فتوى اقتناء السكن الربوي

الحلقة 21

1) أزمة الرهونات العقارية في الولايات المتحدة الأمريكية

لم يعد مستساغاً ومنذ عهد سحيق، لولا التخلف، وبالأخص في عصرنا الحاضر، أن يأتي فقيه تقليدي، متخرج من هذه المعاهد العتيقة، التي تلوك القديم وتجتره، دون أن تفقه

تنزيله، ولا إمام له بمشاكل عصره إمام متخصص معاصر في حقل الفتوى، أن يتجرأ على الفتوى، بينما حظه منها هو أن يستفتي!

وهذا محذور وقعت فيه كما مر بنا: "هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية"، الذين لم يكن لهم من **الكبر**، بخصوص فتواهم في **الأوراق المالية**، سوى هذا **الاسم** على غير مسمى، وغابت عنهم وعن مداركهم الخلفيات السياسية، والمالية، والنقدية، والاقتصادية التي جعلت حكومتهم تستشيرهم فيما هي في غنى عنه، **مادامت لن تعمل به**، وليفتوا هم رجماً بالغيب، وفي غفلة عن العصر، بما لا يعرفون ولا يجيدون !

وتلافياً للوقوع في مثل هذا المحذور، فلا بد للفقهاء المتخصص المعاصر من دراسة الظواهر الاقتصادية أو الاجتماعية وغيرها في أبعادها كلها، ما استطاع إلى ذلك سبيلاً، وأن يميز بين ما هو من صلب المشكلة، وما هو عارض، ويفرق بين ما هو محلي ويدخل في عداد "النوازل"، وبين ما هو عام أو كوني، ويخضع لقوانين طبيعية عامة.

وهو ما سنمثل له هنا بدراسة أزمة السكن الحالية في الولايات المتحدة الأمريكية، والتي كانت السبب في إصدار **المجامع الفقهية** في بلاد المهاجر لفتواها بخصوص اقتناء **السكن الربوي**، خارج الزمان، والمكان، والبيئة، والسياق المجتمعي، مستغيثين بأشباه نظائر، من الفتاوى، عند فقهاء القرون الخوالي، في تنزيل أبله على واقع مستعص على فهمه ومداركهم.

1.1 الرهن ونظام التمويل بالرهن العقاري

1.1.1 تعريف الرهن

الرهن، سواء في الاقتصاد الإسلامي أو في الاقتصاد الغربي المعاصر، هو تملك ل عين في ذمة المقرض للمقرض إياه، لضمان دين.

فعندما تقوم برهن ملكية لك، سواء أكانت عقاراً أو غيره، فذلك يعني أنك تعرض الملكية كأمين لحيازة قرض.

ومن شروط الرهن أن الإخفاق في تسديد الدين يؤدي إلى ضياع الملكية من صاحبها الأصلي.

1.1.2 نظام التمويل بالرهن العقاري

استحدثت البنوك وشركات الإقراض العقاري ما أصبح يعرف بـ "نظام التمويل بالرهن العقاري" وهو تمويل بقرض، تكون الضمانة فيه، الملكية المشتراة. وهي هنا: السكن.

ويسري على نظام التمويل بالرهن العقاري ما يسري على الرهن التقليدي، ففي حالة عجز المقرض عن السداد، في الميعاد المتفق عليه في العقد، يصبح من حق البنك المقرض أو شركة الإقراض بيع الملكية لاسترداد أموالهم.

قلت:



ويتردد البنك المقرض، من إقراض المقرض تمويل أعلى من القيمة الفعلية للمرهون، وذلك لتلافي محذور الوقوع في مأزق عدم السداد من طرف المقرض، فيتعذر على البنك حينئذ استرجاع مستحقاته كاملة ببيع المرهون، لأن بيعه لا يلبى هذا الغرض.

وأهم عامل يأخذه البنك أو شركة الإقراض العقاري في الحساب، هو أن تكون: نسبة "القرض - إلى - قيمة" المرهون (loan-to-value ratio)، أو (LTV ratio) متدنية.

ويأخذ البنك في حسابه، من باب التحوط من الخسائر، عدة عوامل إضافية، لعل أهمها

اثنان:

(أ) كون القيمة السوقية للرهن تنخفض إن هو حاول بيعها، لأن الساكن الأصلي، أو المغيرون على البيت بعد إفراغه من ساكنيه، قد يقومون بتحطيم البيت،

ونهبه وتركه قاعاً صفصفاً، كما تظهر الصور التالية من كليفلاند، ولاية

أوهايو:



(ب) **كون المقترض قد يستأجر محامياً ليقاضي المقرض، وهو ما يدفع بالآخر إلى** استجارة محامين بدوره، مما يزيد من تكاليف نفقاته.

ولتلافي أحد هذين الاحتمالين، أو كلاهما معاً، تحبذ البنوك وشركات الإقراض العقاري، أن تكون نسبة "**القرض - إلى - قيمة**" المرهون متدنية جداً، حتى يضمنوا استرداد ديونهم في كل الأحوال.

1.1.3 طرق سداد الديون

1.1.3.1 السداد البالوني للقروض

جرى العرف في الولايات المتحدة الأمريكية، خلال فترة **عشرينيات القرن العشرين**، أن تحددت نسبة "**القرض - إلى - قيمة**" العقار المرهون في حدود **60%**، مع فترة **نضج لإكمال السداد** لا تتعدى **خمس سنوات**، في أغلب الأحيان، مع الالتزام من طرف الزبون المقترض بالتسديد عن طريق ما كان يطلق عليه اسم: "**السداد البالوني**" (balloon payment)، حيث تكون فترة الخمس سنوات مخصصة فقط لدفع **أقساط الأرباح الربوية** على القرض، مع وجوب دفع الأصل المقترض بالكامل في نهاية الحقبة.

فمثلاً لو اقترض مقترض 10000 آلاف دولار من بنك لشراء منزل، للزمه دفع أرباحها الربوية خلال الخمس سنوات، مع دفع القيمة الإجمالية وهي 10000 دولار مع نهاية فترة نضج الدين.

قلت:



وكانت الفكرة القابعة من وراء هذا النوع من **القرض القصير الأجل** بالنسبة لشراء بيت، هو أن المقترض، متى واصل تسديد أقساطه بانتظام، وبدون تلكؤ، فقد بنى سمعة طيبة لدى البنك، وأمكنه بالتالي **إعادة تمويل دينه** من طرف البنك الذي اقرضه، لأنه أصبح أهلاً للثقة.

وواضح أن البنوك لم تكن تريد أن تأتمن المقترض لأكثر من خمس سنوات، تقيلاً لمخاطر عدم السداد.

قلت:



وقد كان لطوء **الأزمة الاقتصادية لسنة 1929**، وما عقبها من كساد عام تأثيران بالغان:

- (أ) انخفاض أسعار العقار بشكل مهول،
- (ب) ارتفاع في معدل البطالة حتى بلغ سقف 25 % من القوة العاملة الأمريكية. وهو أعلى سقف عانقته منذ نشأة البلد.
- (ت) كون البنوك رفعوا من **نسبة "القرض - إلى - قيمة" المرهون فوق سقف 60 %** وبدأوا يطلبون نسبة تغطية للدين أكبر في **حدود 90 % أو أكبر**.

وقد حالت هذه **العوامل الثلاثة** مجتمعة بين الكثير من المواطنين وإمكان حصولهم على قروض مجددة من أجل إعادة تمويل رهوناتهم مع البنوك.

ولعل الأثر المباشر والمدمر لهذا المأزق، تمثل في **فقدان الكثير من المواطنين لسكناهم**، في أكبر أزمة سكنية عرفتها الولايات المتحدة وإلى تلك الفترة.

قلت:



ولمعالجة هذا الموقف المنذر بالشؤم على الصعيد الاجتماعي، فقد أنشأ **الكونجرس الأمريكي** سنة 1933، إبان فترة رئاسة الرئيس **فرانكلين ديلانو روزفلت** (*Franklin Delano*)



مؤسسة أطلق عليها اسم: "مؤسسة إقراض مالكي البيوت" (Roosevelt) (1945 – 1933) (Home Owners' Loan Corporation) (HOLC) التي مولها الكونجرس.

وقد أنيط بهذه المؤسسة أربع مهام:

- (1) إعطاء قروض ائتمانية، من خلال البنوك، لكل المواطنين الذين لم يكن باستطاعتهم إعادة تمويل قروضهم بالشروط القديمة.
- (2) تمديد فترة سداد القرض المنزلي إلى 15 سنة بدل 5 سنوات،
- (3) إلغاء العمل بالسداد بالولوني المجحف، حيث تبين بالملمس أن الشخص لا يستطيع أن يأتي بقيمة القرض كاملة، بينما هو يعاني من أزمة أو من ضائقة مالية.
- (4) طلبوا بأنّ تمويل الرهونات بـ "الإماتة الذاتية للقرض" (self-amortizing). وهذا تجديد مهم، لأن المقرض لم يعد يدفع فقط، كما كان الحال في السابق، الفوائد المترتبة على القرض، على شكل أقساط كل شهر أو كل سنة، ويختم ذلك بدفع قيمة القرض الأصلي كقاصمة للظهر في آخر يوم من انتهاء العقد، بل أصبح يدفع الآن قسطاً من الفائدة الربوية مع قسط من قيمة الأصل المقرض في آن، كل شهر، أو كل سنة، ليبرئ ذمته بمرة مع نهاية الخمس عشرة سنة.

قلت:



وحيث أن البنوك، ما كانت لتقدم على مثل هذه الحلول من تلقاء نفسها، معرضة ماليتها



للمخاطرة، فقد أعفاها العم سام من هذا الهم ومول القرض وضمنه في آن من خلال هذه المؤسسة الجديدة.

أقدم الكونجرس سنة 1934، وبيعاز مباشر من الرئيس روزفلت، على خطوة جريئة أخرى على الصعيد الاجتماعي، حين أنشأ ما أطلق عليه اسم: "إدارة الإسكان الفيدرالية" (the Federal Housing Administration)، المعروفة باختصار الحروف الأولى (FHA)، وخولها مهمة ضمان الرهون العقارية لـ محدودي الدخل من المواطنين.

بل ذهبت الإدارة الجديدة، أبعد من سابقتها المنشأة سنة 1933، حيث جعلت مدة الإقراض الذاتي الإماتة تمتد لعقدين بدل عقد ونصف فقط.

إلا أن هذا لم يحل مشكل الإسكان، الذي ظل يعاني من أزمات.

وهو ما دفع بحكومة روزفلت إلى استحداث مؤسسة حكومية جديدة سنة 1938 أطلق عليها اسم: "الهيئة الوطنية الفيدرالية للانتماء العقاري" (*Federal National Mortgage Corporation*). وقد نُقل هذا الاسم الطويل على المتعاملين الماليين في "وال ستريت"



(Wall Street) فلقبوها باسم (فاني مي) (*Fannie Mae*)

وبما أن هذا الاسم له رنة أنثوية، فقد أنشأت الدولة مؤسسة منافسة وأطلقت عليها اسماً



ذا رنة ذكورية وهو: "فاني ماك" (*Freddie Mac*) وخصصتهما، ضمن مؤسسات كانت تشرف عليها الحكومة الفيدرالية (*Government Sponsored Enterprises*) (GSE).

قلت:



بالرغم من كون هاتين المؤسستين أنشأتها الدولة، وهي من يقنن عملهما، إلا أنها خصصتهما وعرضت أسهما في البورصة للبيع والشراء من طرف المواطنين، كأى أسهم تجارية.

وهذه الصلة الوثيقة للدولة بالمؤسستين، بالرغم من الخصخصة، تجعل من يقرضهما، يطمئن إلى كون الحكومة لن تتخلى عنهما، متى تعرضتا لمخاطر السوق.

وقد كانت الفكرة من وراء إنشاء هاتين المؤسستين، تشجيع أصحاب الأصول العقارية (*mortgage originators*) وهي شركات للإقراض العقاري، على تقديم القروض للبناء، بضمان الدولة لهذه الأصول، حيث تقوم المؤسسة بشراء الرهونات من المقرضين المالكين لها، وتحمل المؤسسة الحكومية مخاطر عدم السداد.

وقد تعرضت المؤسستان لانتقاد حاد، بسبب من هذا الحبل السري، الذي ربطهما بالحكومة منذ التأسيس، من باب: كيف يسوغ للحكومة أن تضمن شركتين خاصتين؟

وسنرى أحد هذه العواقب عندما سنعرض لدراسة أزمة الرهون العقارية في العشرية الأولى من القرن الحادي والعشرين، حيث سيضطر العم سام لشراء الأسهم المنخفضة لفاني ماي وفريدي ماك، لأنهما أصبحا من الضخامة في الاقتصاد الأمريكي، بحيث لن يتجرأ رئيس أمريكي

على تركهما تفلسان، بينما هما معاً يمولان نصف الدين العقاري بالولايات المتحدة البالغ 12 تريليون دولار.

قلت:



ليلاحظ القارئ هنا: أن الدولة هي التي أقرت الأوضاع الجديدة، لحل مشكل لم يكن في استطاعة القطاع الخاص إيجاد حل له.

وهو ما عنى التدخل الإيجابي للدولة في إعادة توزيع الثروة الوطنية والحد من الفوارق الاجتماعية. وهي مهمة أية دولة تحترم نفسها.

ثم استقر الأمر على تمديد فترة السماح لسداد القرض لثلاثة عقود كاملة مع بداية خمسينيات القرن العشرين، لتلبية الطلب المتزايد للجنود العائدين من الحرب على العقار السكني، والذين كانوا في أمس حاجة إلى سقف فوق رؤوسهم لإعادة بناء حياتهم.

قلت:



وقد تميزت معدلات الفائدة الربوية على هذه القروض بكونها ثابتة النسبة (Fixed Rate Mortgage) (FRM)، بغض النظر عن حصول تضخم أو انكماش اقتصاديين خلال فترة الثلاثين سنة التي يمتد فيها سداد الأقساط الثابتة، حيث يضمن المستهلك ثبات الأقساط التي عليه دفعها كل شهر أو كل سنة منذ البداية، وبدون حصول مفاجآت. وهو خيار مثالي لتفادي مشاكل أسواق الرهن العقاري، على ما سيأتي تفصيله.

وكان قصد المُشرِّع الأمريكي من وراء هذا التمديد، تلبية مطلب اجتماعي ملح، تمثل في كون من يدخل سوق الشغل وهو في سن 25 سنة، يمكنه رد قرضه السكني مع بلوغه سن التقاعد وهو 55 سنة، من دون حصول ضغوط عليه بعد تقلص دخله وهو في حالة تقاعد.

قلت:



وتحتسب الأقساط الشهرية الثابتة التي يتوجب على البون دفعها خلال مدة N من الشهور بنسبة فائدة r ، بالمعادلة الرياضية التالية:

$$P_0 ((C^N - (r + 1) - 1) | r = \text{القسط الشهري})$$

حيث: P_0 يعبر عن الأصل المقترض، - و r عن نسبة الفائدة الشهرية، و N عن مدة السداد بالشهور.

وفي مثالنا فإن $N = 30 \times 12 = 360$ شهراً، و $r = 3/100 = 0.03$.

مثال توضيحي.

نقترض أن زبوناً اقترض مبلغ 100,000 دولار لشراء منزل بفائدة متدنية في **حدود 1%** فيترتب عليه أن يدفع بالتعويض في المعادلة السابقة:

$$\text{القسط الشهري} = \frac{100000 \times (0.01/12)}{(1 - (1 + 0.01/12)^{-360})} = 321,64 \text{ دولار،}$$

ويبين الجدول التالي تفاصيل هذه المدفوعات مجملة عبر السنين.

السنين	القسط الربوي المدفوع	قسط ما دفع من الأصل	المبقي في الذمة
2009	987.00	2 873.00	97 127.00
2010	958.00	2 902.00	94 225.00
2011	929.00	2 931.00	91 294.00
2012	899.00	2 960.00	88 334.00
2013	870.00	2 990.00	85 344.00
2014	840.00	3 020.00	82 324.00
2015	809.00	3 050.00	79 274.00
2016	779.00	3 081.00	76 193.00
2017	748.00	3 112.00	73 081.00
2018	716.00	3 143.00	69 938.00
2019	685.00	3 175.00	66 763.00
2020	653.00	3 207.00	63 556.00
2021	621.00	3 239.00	60 317.00
2022	588.00	3 271.00	57 046.00
2023	555.00	3 304.00	53 742.00
2024	522.00	3 338.00	50 404.00
2025	489.00	3 371.00	47 033.00
2026	455.00	3 405.00	43 628.00
2027	421.00	3 439.00	40 189.00
2028	386.00	3 474.00	36 715.00
2029	351.00	3 509.00	33 206.00
2030	316.00	3 544.00	29 662.00
2031	280.00	3 579.00	26 083.00
2032	244.00	3 615.00	22 468.00
2033	208.00	3 652.00	18 816.00
2034	171.00	3 688.00	15 128.00
2035	134.00	3 725.00	11 403.00
2036	97.00	3 763.00	7 640.00
2037	59.00	3 801.00	3 839.00
2038	21.00	3 839.00	0.00

لاحظ من هذا الجدول أن أقساط الربا المدفوع تقل نسبتها مع مرور الزمن (العمود الثالث من اليمين)، وأقساط ما دفع من الأصل تزيد قيمتها مع مرور الزمن (العمود الثاني من اليمين)

قلت:



ويبين الجدول التالي أثر تغير نسبة الفائدة الربوية، على الأقساط الشهرية، وعلى المبلغ الربوي الإجمالي الذي يترتب عن القرض.

الأصل المقترض بالدولار	نسبة الفائدة الربوية %	المبلغ الإجمالي الربوي على القرض	القسط الشهري الثابت	الثمن الفعلي للمسكن
100,000	1	15791,00	321,64	115791,00
100,000	2	33061,00	369.62	133061,00
100,000	3	51776,00	421,60	151776,00
100,000	4	71870,00	477,42	171870,00
100,000	5	93250,00	536.82	193250,00
100,000	10	215926,00	877.57	315926,00
100,000	15	355200,00	1264,44	455200,00

لاحظ في هذا الجدول الأخير أن الثمن الفعلي للسكن:

(أ) يتضاعف مرتين في 30 سنة، إن كانت النسبة الربوية للفائدة تساوي 5 %،

(ب) يتضاعف ثلاث مرات خلال 30 سنة، إن كانت النسبة الربوية للفائدة تساوي 10 %،

(ت) يتضاعف أربع مرات ونصف خلال 30 سنة، إن كانت النسبة الربوية للفائدة تساوي

15 %.

وهذه الظاهرة جعلت العديد من الولايات في أمريكا تقنن القروض السكنية وتضع سقفاً على ما يمكن فرضه من فوائد، حيث اعتبرت أن فائدة فوق 10 % تصنف ضمن الربا المضاعف فمنعته، إلا أن الأزمة العقارية الحالية، أرغمت الكثير من الولايات على مراجعة قوانينها نحو الأعلى!

قلت:



وقد تم تطوير برامج لإقراض محدودي الدخل مع بداية تسعينات القرن العشرين وأنت بأنواع أخرى من التمويل لعل أهمها ما عرف بـ: "معدلات الفائدة المعدلة" (*Ajustable*) (*ARM*) Rate Mortgage .

ويقوم أساس هذا القرض على تغير سقف معدلات الفائدة بحسب ما استجد من تغير في معدلات الفائدة من طرف بنك الاحتياط الفدرالي، الذي يقوم مقام: المصرف المركزي في الولايات المتحدة، أو بحسب ما تمليه مؤسسات التمويل لتلافي مخاطر أسواق الرهن.

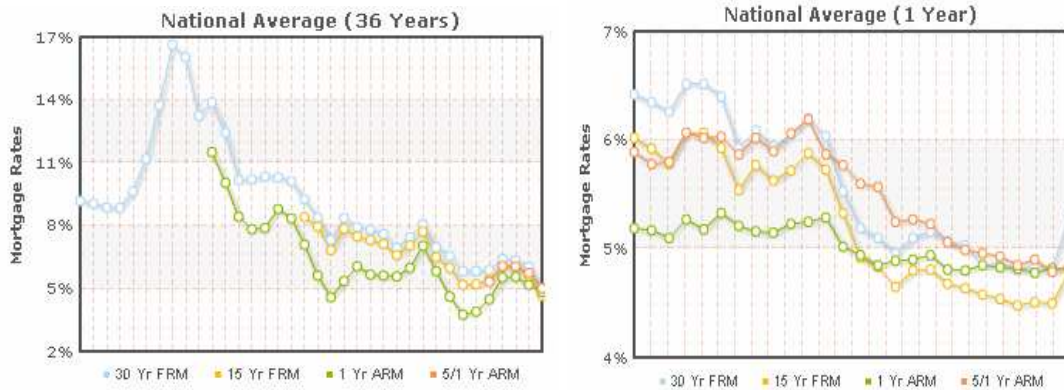
وتمتد فترة سداد هذه الرهون لمدة 30 سنة، مع تغير في سعر الفائدة، حيث يدفع المقترض خلال السنتين الأولتين نسبة فائدة تمهيدية متدنية عن سعر السوق، وهي نسبة تشجيعية (*Teaser rates*) وبعد ذلك ترتفع النسبة بربطها بسعر الفائدة القياسي الآخر، مثل معدل الفائدة على أذن الخزينة الأمريكية.

ولا يمكن تلافي الوقوع في مازق حرج هنا، في حال ما إذا بيعت هذه القروض لشريحة **محدودي الدخل**، الذين لا يلمون عادة بالمشاكل التي سوف يجابهونها، بعد انقضاء سني الإعفاء وربط الفائدة بسعر السوق مجدداً.

وهو ما يؤدي حتماً إلى فشلهم في تسديد الأقساط الجديدة المرتفعة المستحقة عليهم، ويضطرهم البنك المقرض إلى إفراغ سكنهم لأجل بيعه واستيفاء مستحقاته.

ويبين الرسم الأول إلى اليمين الفروق بين معدلات الفائدة الثابتة ومعدلات الفائدة المعدلة وغيرها من المعدلات الأخرى خلال سنة واحدة على المستوى الوطني الأمريكي.

ويبين الرسم التالي إلى اليسار الفروق بين معدلات الفائدة الثابتة ومعدلات الفائدة المعدلة وغيرها من المعدلات الأخرى خلال 36 سنة على المستوى الوطني الأمريكي.



لاحظ الفروق بين الشكلين ونسب الفوائد المترتبة.

ولاحظ بخصوص الرهونات التقليدية عامة، أن قيم المتبقيات في الذمة تنخفض في بادئ الأمر ببطء ثم تتسارع في الانخفاض مع اقتراب اجل نهاية السداد.

قلت:



وقد تولد عن هذا النوع من الإقراض **بفائدة متغيرة** ما يعرف ب:

أ) خط السلف بالملكية المنزلية (home equity line of credit)

(HELOC)، وهو سلف عقاري متغير نسبة الفائدة، يعمل كخط تسليف مضمون بالبيت الذي تقيم فيه. فإن كانت قيمة المنزل السوقية هي 400000 دولار مثلاً، وكنت قد حصلت على قرض أولي بقيمة 200000 دولار، فيمكنك عادة اللجوء إلى هذا الخط من السلف المفتوح لك من طرف البنك الذي أقرضك، لتقترض منه مبلغاً إضافياً قصوي يصل إلى 100000 دولار تنفقه كيف شئت.

وستكون دفعاتك بعد ذلك للأقساط بحسب المبلغ المقترض وسعر الفائدة.

وعادة ما تكون **الفائدة الربوية بسيطة** ومستندة في الغالب إلى **النسبة**

الأساسية (Prime Rate) (8.25 % لهذا المثال) زائد أو ناقص هامش ثابت.

فإن كان هامشك هو: **الأساسي + 0.75**. وكنت قد اقترضت 100,000 دولار، فستكون

دفعتك السنوية هي:

$$100,000 \text{ دولار} \times 0.09 = 9000 \text{ دولار}$$

ثم تقوم بقسمة هذا المبلغ على 12 شهراً للحصول على مبلغ الدفعة الشهرية.

ب) والسلف بالملكية المنزلية (home equity loan)

(HELOAN). لا يختلف هذا النوع من القرض عن سابقه سوى في كونه لا يمكنك من الاقتراض بضمانه. فهو صفقة واحدة، بنسبة فائدة ثابتة، ولا يختلف في شيء عن الرهن الانتمائي العادي.

والاختلاف الوحيد هو أن سعر الفائدة على هذا النوع من القرض **أعلى عموماً**.

ويُمكنك السلف بالملكية المنزلية من الحصول على أسعار فائدة ثابتة أوطأ عموماً، بينما يُزوّدك خط السلف بالملكية المنزلية بمرونة استعمال خط الائتمان، لكن بنسب فائدة متغيّرة.

ويعتبر خط السلف بالملكية المنزلية عنصراً مكتملاً في منتجات "تعجيل الرهن" (*Mortgage Acceleration*)، أي دفع القرض في مدة أقصر من الأجل المعتاد.

انتهى وتليه الحلقة الثانية والعشرون